

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 19. September 2018

Liegenschaftenverwaltung, Restaurant «Fischerstube», Bellerivestrasse 160, Quartier Riesbach, Ersatzneubauten, Objektkredit

1. Zweck der Vorlage

Das am Zürichseeufer gelegene Restaurant «Fischerstube» am Zürichhorn im Quartier Riesbach besteht aus den zwei Pfahlbauten «Fischerstube» und «Fischerhütte» sowie dem «Gartenbuffet». Das kulturhistorisch bedeutsame Ensemble war Teil der Landesausstellung von 1939 und hat sich aufgrund seiner einmaligen Lage zu einem herausragenden und unverzichtbaren Treffpunkt und Erholungsraum für die Bevölkerung entwickelt.

Die bestehenden Bauten sind am Ende ihrer Lebensdauer und in einem so schlechten Zustand, dass eine vollständige Instandsetzung mit unverhältnismässig hohen Kosten verbunden wäre. Die Fischerstube und das Gartenbuffet sollen deshalb abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden. Die Pfählung der Fischerhütte kann hingegen erneuert und das Gebäude instandgesetzt werden. Die Ufersicherung und die Teile der Parkanlage im unmittelbaren Umfeld des Ensembles sollen instandgesetzt werden.

Die Erstellungskosten belaufen sich auf insgesamt Fr. 23 867 000.– (einschliesslich Projektierungskosten, Reserven und Mehrwertsteuer), die sich aus dem Objektkredit für die Ersatzneubauten von Fr. 18 640 000.– und aus den gebundenen Ausgaben für die Instandsetzungs-, Umgebungs-, Ufer- und Werkleitungsarbeiten von Fr. 5 227 000.– zusammensetzen. Mit GRB Nr. 4301 vom 25. September 2013 (GR Nr. 2010/439) wurde ein Projektierungskredit von Fr. 2 200 000.– bewilligt. Die gesamten Projektierungskosten einschliesslich deren Erhöhung um Fr. 770 000.– auf insgesamt Fr. 2 970 000.– sind im Gesamtkredit von Fr. 23 867 000.– enthalten.

2. Ausgangslage

Das für die Schweizerische Landesausstellung 1939 erstellte Ensemble war schon für die damaligen Ausstellungsbesuchenden ein beliebter Ort. Nach einem Brand der Fischerstube wurde das Gebäude 1957 zwar in seiner ursprünglichen Form, jedoch teilweise in anderen Materialien und nur für einen befristeten und saisonalen Betrieb wieder aufgebaut. Die vom Brand verschonte Fischerhütte ist teilweise noch im Originalzustand erhalten. Das Gartenbuffet wurde 1940 erstellt und 1978 in der heutigen Form ausgebaut.

Mit Vereinbarung vom 16. Dezember 2010 einigte sich die Stadt (als Baurechtsgeberin und Erwerberin) mit der Firma H. Hohl & Co., Zürich (als Baurechtsnehmerin und Veräussererin), über den Heimfall des im Baurecht abgegebenen Gartenbuffets und den Erwerb der auf öffentlichem Seegebiet stehenden Gebäude Fischerstube und Fischerhütte. Seit 2011 wird der Restaurantbetrieb zwischengenutzt. Der Betrieb ist dem geschlossenen Rechnungskreis «2025 Restaurants» im Finanzvermögen zugeordnet und wird per 1. Januar 2019 in den Eigenwirtschaftsbetrieb «Gastronomie (2035)» im Verwaltungsvermögen überführt.

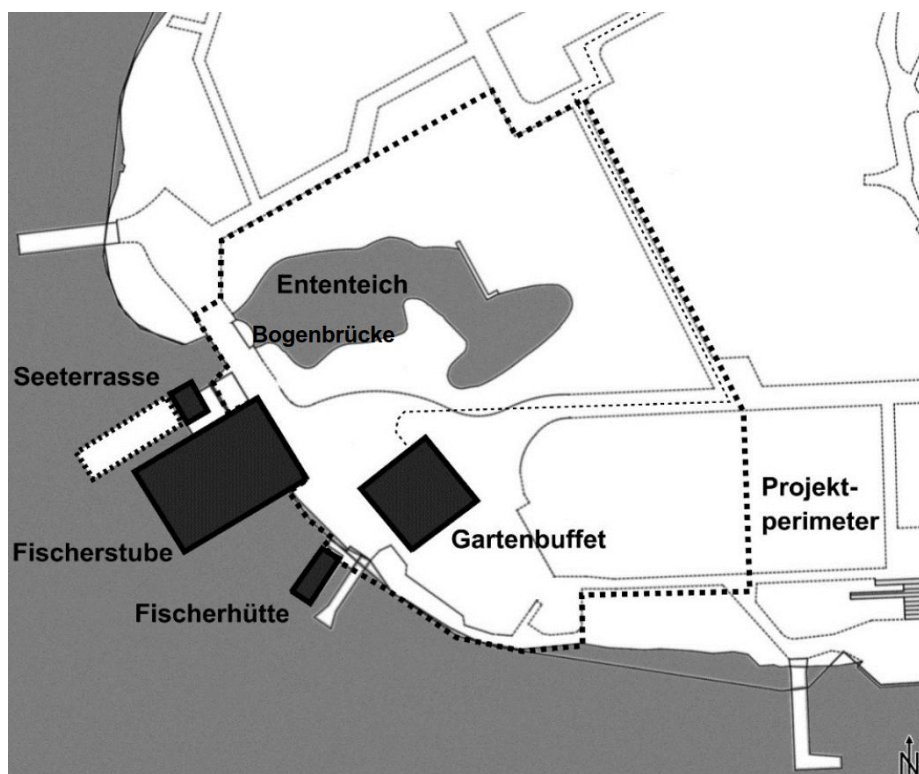
Mit Ablauf der wasserrechtlichen Konzession des Kantons Zürich wurde bereits 2009 ein Projektwettbewerb ausgeschrieben und das Projekt «Fischers Lust» des Architekturbüros Patrick Thurston, Bern, als Gewinner erkoren. Nach Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses wurde im Parlament mit einem Postulat (GR Nr. 2010/97) eine grosse Seeterrasse gefordert. Der Vorschlag wurde in das Projekt eingearbeitet und das Postulat mit Genehmigung des Projektierungskredits beschrieben (GR Nr. 2010/439).

Das Ensemble der Fischerstube zog wegen seiner einzigartigen Lage am See schon immer viele Gäste an – Einheimische genauso wie Touristinnen und Touristen aus aller Welt. Das Gastronomiekonzept deckt heute ganz unterschiedliche Bedürfnisse ab: bedientes Restaurant und Lounge in der Fischerstube, Anlässe und Seminare in der Fischerhütte, Selbstbedienung am Gartenbuffet mit Sitzplätzen unter Platanen. Wie sehr die Fischerstube zu Zürich gehört und wie sehr sie in der Bevölkerung verankert ist, zeigten nicht zuletzt die engagiert geführten öffentlichen Diskussionen um die neue Seeterrasse und ihre Ausrichtung.

Mit Beschluss vom 16. November 2016 (STRB Nr. 928/2016) hat der Stadtrat die Fischerstube aus dem Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung entlassen. Gleichzeitig wurden mit Feststellungsbeschluss (STRB Nr. 927/2016) die Inventarblätter zur Fischerhütte und zur Gartenanlage festgesetzt.

3. Vorhaben

Der Projektperimeter umfasst die Bauten der Fischerstube, Seeterrasse, Fischerhütte und Gartenbuffet, das Gartenrestaurant und den Bereich des Ententeichs sowie den Rückbau der bis 2021 provisorisch bewilligten «ZüriWC»-Anlage vor dem Teich, die neu in den Ersatzneubau des Gartenbuffets integriert wird. Innerhalb des Projektperimeters ist auch die Erneuerung der Uferbefestigung des Sees enthalten. Die bestehende Werkleitungserschliessung stammt zum Teil aus der Erstellungszeit der Fischerstube im Jahr 1939. Die noch ältere Wasserleitung wurde 1883 erstellt. Die Kanalisation ist wegen des zu geringen Gefälls nicht betriebs- und normenkonform (erhöhter Reinigungsaufwand). Sämtliche Werkleitungen müssen auf einer Länge von rund 200 m bis zum Pumpenhaus (Bellerivestrasse 150) ersetzt werden, zudem ist die Wegbeleuchtung zu erneuern.



Übersichtsplan Projektperimeter

Der schlechte bauliche Zustand der Fischerstube erfordert den Ersatzneubau der Pfählung, des Trägerrosts und der darauf stehenden Holzkonstruktion. Eine reine Instandsetzung der Tragstruktur würde trotz hoher Kosten weiterhin nur einen Sommerbetrieb ermöglichen, wobei die Kosten für einen ganzjährig betreibbaren Ersatzneubau nur unwesentlich höher ausfallen.

Das Gartenbuffet entspricht nicht mehr den betrieblichen Anforderungen und ist in einem schlechten baulichen Zustand, was ebenfalls einen Ersatzneubau erforderlich macht.

Ausserhalb der Bauzone ist gemäss Raumplanungsgesetz ein Ersatzneubau am gleichen Standort nur möglich, wenn der Neubau die Wesensgleichheit bezüglich Nutzung, Lage, Anzahl Geschosse, Dachform und Materialisierung sicherstellt. Aufgrund der komplexen rechtlichen und bautechnischen Fragestellungen und der damit verbundenen Risiken bei der Planungs- und Kostensicherheit wurde das Baubewilligungsverfahren vorgezogen. Mit dem Entscheid der Bausektion BE Nr. 1968/16 vom 20. Dezember 2016 wurde das Projekt rechtskräftig bewilligt.

Gastronomie

Im Restaurant direkt über dem See sollen künftig verschiedene Fischgerichte im Zentrum des kulinarischen Angebots stehen und durch eine kleine Auswahl an Gerichten aus marktfrischen Produkten ergänzt werden.

Das Gartenbuffet soll in Selbstbedienung ein einfaches, je nach Tageszeit unterschiedliches Angebot auf mittlerem Preisniveau bieten. Die Speisen werden hauptsächlich in der Restaurantküche produziert und im Gartenbuffet portioniert und nach Bedarf fertiggestellt. Die Getränke und Speisen können mitgenommen oder direkt an Tischen unter den Bäumen genossen werden.

Die Liegenschaftenverwaltung (LVZ) wird den Restaurantbetrieb nach Genehmigung des Objektkredits zur Neuvermietung öffentlich ausschreiben.

Folgendes Raumprogramm ist vorgesehen:

Raumprogramm		
Gebäude	Sitzplätze (max.)	Fläche
Fischerstube		
Gastraum	96	136 m ²
Lounge	18	26 m ²
Veranda Südost	50	60 m ²
Küche inkl. Kühlräume		122 m ²
Obergeschoss Nebenräume		112 m ²
Seeterrasse	128	158 m ²
Fischerhütte		
Gastraum	32	36 m ²
Veranda	14	35 m ²
Gartenbuffet		
Selbstbedienungsbuffet mit gedeckter Vorzone		65 m ²
ZüriWC		11 m ²
Rückwärtige Räume		84 m ²
Obergeschoss Gebäudetechnik		160 m ²
Gartensitzplätze	200	

Fischerstube

Für den geplanten Ersatzneubau des Hauptgebäudes kommt aufgrund der auflagenbedingten Wesensgleichheit mit dem Altbestand nur eine Pfahlbaute in traditioneller Holzbauweise und mit kaltem Dachraum in Frage, wobei der Estrich aus brandschutztechnischen Gründen nicht genutzt werden kann.

Das Hauptgebäude der Fischerstube wird somit über eine sichtbare Pfahlfundation, ein hölzernes Tragwerk und eine unmittelbar auf den See hin öffnende Fensterfront verfügen. Die Fassaden sollen eine Schalung aus Naturhölzern aufweisen. Die einfache Holzkonstruktion des Dachstocks und die handwerklichen und konstruktiven Erfordernisse werden auf die Funktionalität des Schilfdachs ausgelegt. Im Kern des Hauses sollen sich die Küche und die überhohe Gaststube befinden, welche je zur Hälfte innerhalb des Tragwerks des Gebäudes liegen. Der Innenraumeindruck des Restaurants mit etwa 100 Sitzplätzen wird durch die kuppelförmige Holz-Stabdecke geprägt sein, die dem Ursprung von 1939 nachempfunden ist. Südostseitig wird der Fischerstube eine gedeckte Veranda angefügt, eine Aussenterrasse mit etwa 130 Sitzplätzen bindet sich neu an die nordwestliche Seite.

Fischerhütte

Die Fischerhütte ist in Teilen noch im Originalzustand erhalten. Vor allem sind die bemalten Deckenbalken und Stellbretter von grosser Bedeutung. Der Zustand des Trägerrosts, der Pfähle, der Fenster und der Dacheindeckung ist schlecht. Aus diesem Grund wird das Bauwerk demontiert. Die maroden Pfähle werden durch neue ersetzt. Darauf kommt ein neuer Tragrost aus Holz. Die instand gestellte und weiterhin unbeheizte Fischerhütte wird auf der Plattform wieder aufgebaut.

Gartenbuffet

Der Ersatzneubau des Gartenbuffets wird als pavillonartiges Bauwerk ausgeführt. Im Erdgeschoss ist die Gastronomie-Infrastruktur sowie eine öffentliche «ZüriWC»-Anlage vorgesehen, im Obergeschoss die Gebäudetechnik für alle Bauten und den Gesamtbetrieb. Die neuen gebäudetechnischen Installationen zwischen den Gebäuden werden in Form eines Medienkanals sichergestellt, in welchem auch Heizungs- und Lüftungsleitungen geführt werden.

Gartenwirtschaft

Grün Stadt Zürich (GSZ) wird der LVZ unter Vorbehalt der üblichen Bewilligungen das Recht einräumen, eine an das Gartenbuffet angrenzende, rund 400 m² grosse Aussenfläche dauerhaft als saisonale Gartenwirtschaft zu nutzen. Für die Pflege der Pflanzungen und den baulichen Unterhalt der Aussenfläche ist weiterhin GSZ verantwortlich.

Gebäudetechnik

Die Wärmeerzeugung erfolgt mit zwei Erdsonden-Wärmepumpen, die sich im Obergeschoss des Gartenbuffets befinden. Die eine Wärmepumpe versorgt die Räume und die Lüftungsanlagen Fischerstube mit Heizwärme. Die andere wird das Warmwasser für die Fischerstube und für das Gartenbuffet erzeugen. Die Erschliessung der Fischerstube erfolgt über einen Medienkanal, der unterirdisch vom Gartenbuffet zur Fischerstube führt.

Der Gastraum und die Lounge der Fischerstube werden von einer eigenen Lüftungsanlage mit einem hohen Umluft- und einem entsprechend tiefen Aussenluftanteil versorgt. Dank dem tiefen Aussenluftanteil können die Aussenluftfassung im Gartenbuffet und die zugehörigen Aussenluft- und Fortluftkanäle vom/zum Gartenbuffet vergleichsweise klein gehalten werden. Die Küche verfügt ebenfalls über eine eigene Lüftungsanlage und wird mit einem hohen Umluft- und einem entsprechend tiefen Aussenluftanteil versorgt.

Im Gastraum der Fischerhütte ist keine mechanische Lüftung vorgesehen (Fensterlüftung). Für die fetthaltige Abluft über den Grillplatten im Gartenbuffet ist eine Abluftanlage mit Haube vorgesehen.

Nachhaltigkeit

Der Ersatzneubau entspricht den städtischen Vorgaben der «7 Meilenschritte» («Massstäbe für umwelt- und energiegerechtes Bauen», STRB Nr. 1094/2014) und den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft. Insbesondere werden die Kennwerte des Standards Minergie-ECO für Betriebs- und Erstellungsenergie mit phasengerechter Reserve angestrebt, auf eine Zertifizierung wird jedoch verzichtet.

Umgebung und Ufergestaltung

Die kulturhistorisch bedeutsame Gestaltung des Ententeichs geht auf die Schweizerische Gartenbauausstellung «G59» aus dem Jahr 1959 zurück. Heute ist er in einem schlechten Zustand und muss saniert werden. Der Ententeich wird nach gartendenkmalpflegerischen Grundsätzen saniert und die ursprünglichen Qualitäten werden wieder gestärkt.

Die Bogenbrücke stammt aus den Anfängen der Parkanlage am Zürichhorn und wurde vermutlich nach dem Brand und Wiederaufbau der Fischerstube 1957 neu aufgebaut bzw. mit einer über den Ententeich auskragenden Plattform versehen. Die Brücke ist ein wesentlicher Bestandteil des im Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen aufgeführten Ensembles. Die Fahrbahnplatte befindet sich in einem schlechten Zustand und muss saniert und die seitlichen Geländer müssen gemäss aktuellen Normen erhöht werden.

Die vermutlich in den 1950er-Jahren erstellte Uferbefestigung weist grössere Schäden auf und muss über die gesamte Länge des Projektperimeters neu erstellt werden. Im Bereich des Gartenrestaurants wird die neue Verbauung im See vor der bestehenden erstellt, um das Wurzelwerk der bestehenden Bäume nicht zu beschädigen. Die Verbauung ist als Natursteinbefestigung mit standortgerechter Ufervegetation geplant.

Instandsetzung und Anpassung des Vorplatzes

Die Zufahrt für den Güterumschlag oder das Ein- und Aussteigenlassen erfolgt wie bisher über den Hombach und durch die Parkanlage des Zürichhorns. Die Zufahrtsstrasse wird nach Abschluss der Bauarbeiten instandgesetzt. Für den Vorplatz des Restaurants ist neu ein Betonbelag mit Farb-/Kieszusatz vorgesehen. Der Kiesbelag unter den Bäumen des Gartenrestaurants wird erneuert und die bestehenden Platanen werden erhalten.

«ZüriWC»

Das bisherige «ZüriWC» im Uferbereich des Ententeichs wird in das neue Gartenbuffet integriert und ist dort ganzjährig von aussen zugänglich. Vorgesehen sind zwei geschlechtsneutrale, multifunktionale Module sowie ein behinderten- und familiengerechtes Modul.

Parkierung

Da die Erstellung von Parkplätzen aufgrund der besonderen Lage nicht vorgesehen ist und keine Parkplätze vorhanden sind, werden die erforderlichen zwei Mitarbeitenden-Pflichtparkplätze gemäss Bauentscheid (Nr. 1968/16 vom 20. Dezember.2016) nach Möglichkeit in anderen städtischen Liegenschaften in der Umgebung nachgewiesen. Sollte dies nicht möglich sein, wird für diese zwei Parkplätze sowie für die baurechtlich befreiten sechs Besuchenden-Parkplätze eine Ersatzabgabe geleistet. Die Kosten einer allfälligen Ersatzabgabe sind in den Baukosten enthalten. Die 15 Besucherparkplätze für Fahrräder werden an leicht zugänglicher Lage vor dem Gartenbuffet erstellt. Zusammen mit den bestehenden 4 Fahrradabstellplätzen

sind somit insgesamt 19 Abstellplätze vorgesehen, womit die geforderte Menge gemäss Bauentscheid leicht überschritten wird. Motorradabstellplätze sind aufgrund der unzugänglichen Lage keine vorgesehen.

4. Kosten

Die Gesamtkosten für das Vorhaben betragen gemäss Kostenvoranschlag Fr. 23 867 000.– (einschliesslich Projektierungskosten, Reserven und MWST). Davon entfallen Fr. 18 640 000.– auf die Ersatzneubauten Fischerstube und Gartenbuffet, ZüriWC und neue Beläge (Objektkredit) und Fr. 5 227 000.– auf Instandsetzungs-, Umgebungs-, Ufer- und Werkleitungsarbeiten (gebundene Ausgaben). Die Baukosten setzen sich wie folgt zusammen:

Kostenverteilung Dienstabteilungen	Anteil LVZ und IMMO¹ Fr.	Anteil GSZ Fr.	Anteil ewz Fr.	Total Fr.
Vorbereitungsarbeiten	2 752 000	136 000		2 888 000
Gebäude	10 999 000			10 999 000
Betriebseinrichtung	810 000			810 000
Umgebung	1 466 000	1 564 000		3 030 000
Baunebenkosten	2 053 000	240 000		2 293 000
Ausstattung	500 000			500 000
Erstellungskosten/Zielkos-	18 580 000	1 940 000		20 520 000
Kreditreserve 1	929 000 ²	97 000 ³		1 026 000
Kreditreserve 2	929 000 ²	195 000 ³		1 124 000
Erstellungskosten/Zielkos- ten inkl. Kreditreserven	20 438 000	2 232 000		22 670 000
Instandsetzung Fussgänger- brücke		365 000		365 000
Netz-/Verteilanlagen, Wegbe- leuchtung			832 000	832 000
Gesamtkredit	20 438 000	2 597 000	832 000	23 867 000

¹⁾ In den Erstellungskosten sind Fr. 350 000.– für die ZüriWC (IMMO) enthalten

²⁾ Kreditreserve 1 für Ungenauigkeit 5 %, Kreditreserve 2 für Unvorhergesehenes 5 %

³⁾ Kreditreserve 1 für Ungenauigkeit 5 %, Kreditreserve 2 für Unvorhergesehenes 10 %

In Bezug auf die Kompetenzordnung ergibt sich folgende Kostenverteilung nach neuen und gebundenen Ausgaben:

Kostenverteilung nach Kompetenz	Dienstabtei- lung	Gebundene Ausgaben (Instandset-	Objektkre- dit (Ersatzneu-
Instandsetzung Fischerhütte	LVZ	880 000	
Uferbereich	LVZ	440 000	
Werkleitungen	LVZ	1 078 000	
Anteil Instandsetzung Beläge	GSZ	149 000	
Ententeich	GSZ	897 000	
Uferbereich	GSZ	586 000	

Fussgängerbrücke Instandsetzung	GSZ	365 000	
Netz-, Verteilanlagen, öffentliche Wegbeleuchtung	ewz	832 000	
Ersatzneubauten Fischerstube, Seeterrasse, Gartenbuffet	LVZ		17 690 000
ZüriWC	IMMO		350 000
Anpassung Beläge	GSZ		600 000
Total		5 227 000	18 640 000
Gesamtkredit			23 867 000

Stichtag der Preise 1. April 2017

Die Instandsetzung bestehender Bauteile (Fischerhütte) ist im Sinne des Gebäudeerhalts notwendig und könnte auch ohne die Ausgaben für die Ersatzneubauten durchgeführt werden. Die gebundenen Ausgaben für die Fischerhütte, den Ententeich, die Fussgängerbrücke sowie die Umgebungs-, Ufer- und Werkleitungsarbeiten einschliesslich Instandsetzung der Beläge lassen sich rechnerisch und sachlich vom Objektkredit trennen.

Projekt- und Kostenrahmen

Mit dem GRB 4301 vom 25. September 2013 (GR Nr. 2010/439) wurde bei einer geschätzten Bausumme von 12 Millionen Franken ein Projektierungskredit von Fr. 2 200 000.– bewilligt. Die gesamten Projektierungskosten für den Abschluss der Projektierungsphase und die Vorbereitungen zur Ausschreibung einschliesslich deren Erhöhung um Fr. 770 000.– auf insgesamt Fr. 2 970 000.– sind im Gesamtkredit von Fr. 23 867 000.– enthalten.

Die Erhöhung der Baukosten liegt einerseits an der Erweiterung des Projektrahmens durch die Berücksichtigung von umfangreichen Umgebungsarbeiten (Ententeich, Fussgängerbrücke) und andererseits an gewonnenen Projekterkenntnissen in der Bauprojektplanung. Mehrkosten entstehen aufgrund besonders aufwendiger Abbrucharbeiten, spezieller Foundationen im schlechten Baugrund und im Bauen am Wasser. Die Fischerhütte ist zudem in einem schlechteren Zustand als im Zeitpunkt des Wettbewerbs angenommen. Zur Umsetzung der Vorgabe der wesensgleichen Konstruktion musste ein Brandschutzkonzept entwickelt werden, das zwar die Nutzung vereinfacht, jedoch mit höheren Erstellungskosten für die ausgelagerte Gebäudetechnik und den erforderlichen Medienkanal verbunden ist. Die weitläufigen Erschliessungsleitungen des bisherigen Gebäudeensembles können nicht mehr weiterverwendet werden und müssen über die gesamte Länge bis zum Anschlusspunkt an der Bellevuestrasse mit vergrösserter Anschlussleistung neu erstellt werden.

Den hohen Kosten steht die Tatsache gegenüber, dass diese für einen aussergewöhnlichen Ersatzneubau anfallen. Die Fischerstube, auf der rechten Seeseite das einzige auf Stadtgebiet liegende Restaurant direkt am See, bleibt auch für kommende Generationen ein markanter Anziehungspunkt. Einheimische wie Touristinnen und Touristen können zudem neu vom ganzjährigen Betrieb und modernsten Betriebseinrichtungen profitieren. Dank der Wesensgleichheit des Ersatzneubaus mit dem Bestand trägt dieser ausserdem dazu bei, die Erinnerung an einen wichtigen Abschnitt der Schweizer Geschichte – die Schweizerische Landesausstellung von 1939 – erlebbar zu erhalten.

5. Finanzierung und Folgekosten

Anteil LVZ (Portfolio Gastronomie)

Von den Fr. 23 867 000.– der Gesamtinvestitionen fallen Fr. 20 088 000.– (Brutto, einschliesslich Reserven) bzw. Fr. 18 080 000.– (Netto, ohne Reserven) auf die LVZ, Bereich Gastronomie. Der Betrag umfasst die Instandsetzung der Fischerhütte sowie die Ersatzneubauten Fischerstube, Gartenbuffet und Seeterrasse einschliesslich sämtlicher technischer Anlagen.

Ein Teil der gebundenen Ausgaben (Fr. 880 000.– für die Instandsetzung der Fischerhütte, Fr. 440 000.– für den Uferbereich der Fischerstube und Fr. 1 078 000.– für Werkleitungen) sowie ein Teil des Objektkredits (Fr. 200 000.– zur Abschreibung des Restbuchwerts sowie Fr. 102 000.– an die Kosten für den Rückbau) können aus dem vom Stadtrat gestützt auf Art. 4 der Finanzhaushaltsverordnung (FHVO, AS 611.101) per 1. Januar 2019 zu schaffenden Liegenschaftsfonds des Eigenwirtschaftsbetriebs «Gastronomie (2035)» finanziert werden. Die neuen Liegenschaftsfonds entsprechen den bisher im Rahmen der bestehenden Ausgleichskonti geäufteten Erneuerungsreserven. Letztere werden auf die neuen Liegenschaftsfonds übertragen, so dass bis zum Ausführungszeitpunkt für den Gastronomiebetrieb «Fischerstube» aus den bisherigen Mietzinseinnahmen geäuftete Fondsmittel von insgesamt Fr. 2 700 000.– zur Verfügung stehen.

Die übrigen Anlagekosten von Fr. 15 580 000.– werden vollständig aktiviert und durch den Mietertrag finanziert.

Anlagewert	Massgebender Wert	Betrag in Fr.	Ansatz	Summe in Fr. (gerundet)
Anlagekosten	Buchwert derzeit			200 000
Investitionen Brutto	Instandsetzungskosten	880 000		
	Kosten Uferbereich	440 000		
	Kosten Werkleitungen	1 078 000		
	Kosten Ersatzneubauten	17 690 000		
	Total Investitionen (Brutto)	20 088 000		
	Total Investitionen (Netto)	18 080 000		18 280 000
./i. Finanzierung aus Liegenschaftsfonds Eigenwirtschaftsbetrieb «Gastronomie (2035)»	Betriebsspezifischer Anteil an den Fondsmitteln	- 2 700 000		
Anlagekosten	Buchwert Neu			15 580 000
Finanzierung				
Finanzierungskosten	Buchwert Neu	15 580 000	¹⁾ 1.5%	233 700
Eigentümerkosten	Gebäudeversicherungswert ²⁾	9 720 000	3.0%	291 600
Einlage Liegenschaftsfonds	Gebäudeversicherungswert ²⁾	9 720 000	1.0%	97 200
Konzessionsgebühr AWEL Pauschale				74 000
Total Liegenschaftenaufwand pro Jahr				696 500

¹⁾ Referenzzinssatz, Stand 1. Mai 2018 1,5%

²⁾ geschätzter Wert (90% der Gebäudeerstellungskosten nach BKP2 abzüglich Aushub)

Die LVZ geht von einem realistischen jährlichen Mindestertrag von rund Fr. 600 000.– aus (branchenüblich 10 Prozent des Jahresumsatz). Soweit die Folgekosten der Investition nicht durch Folgeerträge des Betriebs «Fischerstube» gedeckt sind, können sie im Rahmen des Gesamtergebnisses des Eigenwirtschaftsbetriebs «Gastronomie (2035)» kompensiert werden.

Folgekosten Anteil GSZ

Investition von Fr. 2 597 000.–	in Fr.
Kapitalfolgekosten (Verzinsung 1,75 %*)	45 400
Abschreibungen (Abschreibungsdauer 20 Jahre)	129 800
Total	175 200

*) Zinssatz für «Guthaben der Stadt» gemäss STRB Nr. 279/2018

Zusätzliche betriebliche Folgekosten entstehen keine, da die Anlage bereits heute durch GSZ unterhalten wird und sich der Umfang durch die Investition nicht ändert.

Folgekosten Anteil IMMO

Investition von Fr. 350 000.–	in Fr.
Kapitalfolgekosten (Verzinsung 1,75 %*)	6 100
Abschreibungen (Abschreibungsdauer 20 Jahre)	17 500
Betriebliche Folgekosten (2 %)	7 000
Total	30 600

*) Zinssatz für «Guthaben der Stadt» gemäss STRB Nr. 279/2018

6. Termine

Die Ausführung der Bauarbeiten soll in Anbetracht der Nutzungsfrequenzen in der Anlage, den kantonal vorgeschriebenen Sperrzeiten für Bauarbeiten im Gewässerbereich sowie den tiefen Wasserständen soweit möglich während der Wintersaison erfolgen. Bei einer geschätzten Bauzeit von 20 Monaten werden somit zwei Winter- und eine dazwischen liegende Sommersaison gerechnet.

Geplant wird mit einem Baubeginn im 4. Quartal 2019 und einer Fertigstellung im 2. Quartal 2021. Der Betrieb wird während der Bauphase komplett stillgelegt. Für die Ausführungsphase ist eine enge Koordination mit weiteren bevorstehenden Bauvorhaben im Quartier (u. a. Neubau Wohnsiedlung Hornbach, Hochwasserschutz Hornbach, Bellerivestrasse) zwingend.

7. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben der LVZ, von GSZ, der IMMO und des Elektrizitätswerks (ewz) werden mit dem Budget 2019 ordentlich beantragt und im Finanz- und Aufgabenplan 2019–2022 eingestellt.

Objektkredit (Gemeinderat)

Die Genehmigung des Objektkredits für den Ersatzneubau Fischerstube (Gebäude Fischerstube und Gartenbuffet, «ZüriWC») über Fr. 18 640 000.– fällt gemäss Art. 41 lit. c der Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) in die Zuständigkeit des Gemeinderats.

Gebundene Ausgaben (Stadtrat)

Die Instandsetzungs-, Umgebungs- und Uferarbeiten, der Ersatz der teilweise über 100-jährigen Werkleitungerschliessung zum Pumpenhaus auf einer Länge von rund 200 m sowie die Wegbeleuchtung dienen der Erneuerung vorhandener Anlagen und müssen ausgeführt werden um weiteren Schaden zu verhindern (dazu zählen nicht die neuen Ausgaben für gebäudetechnische Installationen des Medienkanals zwischen den Gebäuden Fischerstube und Gartenbuffet). Sachwerte sind stets so zu unterhalten, dass ihre Substanz und Gebrauchsfähigkeit erhalten bleiben (§ 5 Gemeindeverordnung [VGG, LS 131.11]). Zudem besteht weder sachlich, zeitlich noch örtlich ein erheblicher Entscheidungsspielraum. Die dadurch verursachten Kosten sind gebundene Ausgaben i. S. v. § 103 Abs. 1 des Gemeindegesetzes vom

20. April 2015 (GG, LS 131.1). Gebundene Ausgaben über einer Million Franken sind durch den Stadtrat zu beschliessen (Art. 39 lit. c Geschäftsordnung des Stadtrats [AS 172.100]).

Entnahme aus dem Liegenschaftenfonds

Gemäss Art. 8 Abs. 5 VGG sind Entnahmen aus dem Liegenschaftenfonds im gleichen Beschluss zu bewilligen, mit dem die Ausgabenbewilligung erfolgt. Die Organzuständigkeit für die Fondsentnahme folgt dabei jener für die Ausgabenbewilligung. Entsprechend hat die Entnahme zur teilweisen Finanzierung der neuen Ausgaben vorliegend der Gemeinderat zu beschliessen, während die Entnahme zur teilweisen Finanzierung der gebundenen Ausgaben durch den Stadtrat zu bewilligen ist.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1 a) Für den Ersatzneubau Fischerstube (Gebäude Fischerstube und Gartenbuffet, «ZüriWC»), Bellerivestrasse 160, Quartier Riesbach, wird ein Objektkredit von Fr. 18 640 000.– bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (1. April 2017) und der Bauausführung.**
- 1 b) Als Anteil an die Finanzierung des Objektkredits gemäss Dispositiv-Ziffer 1 a) wird eine Entnahme aus dem Liegenschaftenfonds «Gastronomie (2035)» im Umfang von Fr. 302 000.– bewilligt.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist den Vorstehenden des Finanz- sowie des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti